

## Historie projednávání pozemků v k.ú. Plzeň 4 – causa „CARIMEX“

Na pozemcích p.č. 2412/45, p.č. 2412/63, p.č. 2412/64, p.č. 2412/92, p.č. 2412/18, p.č. 2412/28 a p.č. 2444 vše v k.ú. Plzeň 4 byla uzavřena nájemní smlouva č. 3876/1230/51/97 se společností CARIMEX INTERNATIONAL s.r.o, nájemní smlouva skončila dne 31. 12. 2004 a plynule na ní navázala smlouva uzavřená na základě usnesení Rady města Plzně č. 609 ze dne 3. 6. 2004, která byla uzavřena dne 30. 12. 2004 mezi Statutárním městem Plzeň a paní Jaroslavou Houserovou, bytem Přeštice, Husova 966, s účinností od 1. 1. 2005 nájemní smlouva (č. 3011003172/51/05/04 ) na pozemky p.č. 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92 a části pozemků p.č. 2412/18 o výměře 197 m<sup>2</sup> z celkové výměry 204 m<sup>2</sup>, p.č. 2412/28 o výměře 121 m<sup>2</sup> z celkové výměry 262 m<sup>2</sup> a p.č. 2444 o výměře 300 m<sup>2</sup> z celkové výměry 383 m<sup>2</sup>, vše k.ú. Plzeň 4 za nájemné 135,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky zastavěné a 50,- Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky nezastavěné, za účelem dostavby a provozování areálu obchodu a služeb a k výstavbě parkoviště na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Dále byla dne 7. 3. 2005 na základě usnesení ZMP č. 501 ze dne 26. 8. 2004 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní mezi Statutárním městem Plzeň a paní Jaroslavou Houserovou, r.č. 396022/XXX, bytem Husova 966, Přeštice, na pozemky p.č. 2412/18 o výměře 204 m<sup>2</sup> ostatní plocha - ostatní komunikace, p.č. 2412/28 o výměře 262 m<sup>2</sup> ostatní plocha - jiná plocha, p.č. 2412/45 o výměře 382 m<sup>2</sup> ostatní plocha - jiná plocha, p.č. 2412/63 o výměře 33 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2412/64 o výměře 56 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2412/92 o výměře 15 m<sup>2</sup> ostatní plocha - jiná plocha a p.č. 2444 o výměře 383 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště, vše k.ú. Plzeň 4 s tím, že kupní smlouva bude uzavřena za následujících podmínek:

- bude uzavřena nejpozději do jednoho roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Dostavba areálu f. CARIMEX - RENAULT Plzeň“ I. a II. etapa, realizovaných dle stavebního povolení č.j. stav 748/97 z 23. 6. 1997 (nabytí právní moci dne 3. 7. 1997) a č.j. stav 1884/97 z 12. 10. 1998 (nabytí právní moci 7. 11. 1998) - vydaných Magistrátem města Plzně,
- kolaudace stavby bude provedena do 31. 12. 2007 a vlastníkem takto zkolaudované stavby bude paní Jaroslava Houserová, r.č. 396022/XXX, bytem Husova 966, Přeštice,
- přesná výměra prodávaných pozemků bude stanovena dle zaměření skutečného stavu stavby ke kolaudaci,
- budoucí kupující do jednoho měsíce od vydání kolaudačního rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci, požádá město Plzeň o prodej pozemků,
- kupní cena bude stanovena dle platného oceňovacího předpisu v době prodeje a bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy s tím, že budou vyrovnány všechny pohledávky vůči městu plynoucí z nájemní smlouvy.

Právo města Plzně od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit bylo sjednáno v případě, že nebude provedena kolaudace do 31. 12. 2007.

Dne 13. 6. 2007 oslovil Hospodářský odbor MMP paní Houserovou, a to s upozorněním, že kolaudace stavby musí být na základě shora uvedeného usnesení ZMP a dále uzavřené smlouvy o budoucí smlouvě kupní do 31. 12. 2007, dále byla upozorněna, že musí být splněny podmínky dané touto smlouvou. Na tento dopis nebyla ze strany paní Houserové žádná reakce.

Dále byl učiněn dotaz na OSS MMP, zda realizace dostavby areálu f. CARIMEX probíhá dle vydaných stavebních povolení a zda je předpoklad kolaudace k 31. 12. 2007.

Odbor stavebně správní MMP ve svém sdělení ze dne 19. 6. 2007 uvádí, že stavebník provedl na stavbě změny, které byly v rozporu s vydanými stavebními povoleními, které vydal odbor stavebně správní MMP v roce 1997 a 1998. Proto stavební úřad zahájil již v roce 2002 řízení o odstranění stavby, které bylo ukončeno dne 6. 2. 2006 vydáním rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Stavebník dne 5. 9. 2006 podal na OSS MMP žádost o změnu stavby před dokončením (důvodem je navýšení stavby oproti původnímu povolení o další nadzemní podlaží atd.).

Informativní zpráva o průběhu a realizaci stavby na pozemcích v k.ú. Plzeň 4 byla již předložena na jednání KNM RMP dne 9. 8. 2007, když komise vzala na vědomí tuto zprávu.

Hospodářský odbor MMP požádal v prosinci 2007 Odbor stavebně správní MMP o vyjádření, zda je předpoklad získat kolaudační rozhodnutí na realizaci dostavby areálu f. CARIMEX do 31. 12. 2007.

Dopisem OSS MMP ze dne 3. 1. 2008 bylo sděleno, že Odbor stavebně - správní MMP jako příslušný stavební úřad, nevydal ke dni 2. 1. 2008 žádné kolaudační rozhodnutí k výše uvedené stavbě. Současně sdělil, že citovaná stavební povolení ke stavbě z roku 1997 byla překonána vydáním dodatečného stavebního povolení č.j.: 4432/2005-MMP/STAV-SIR. Protože však stavebník prováděl stavbu v rozporu s tímto dodatečným stavebním povolením (provedl nástavbu a stavbu rozšířil), vedl v té době stavební úřad se stavebníkem mimo jiné řízení o odstranění stavby (je přerušeno) a řízení o dodatečném povolení stavby (která byla různě přerušována).

Žadatelka po uplynutí lhůty pro vydání kolaudačního rozhodnutí nepodala žádost, ve které by zdůvodnila uplynutí lhůty.

Jelikož nebyl splněn termín kolaudace byla celá záležitost předložena na projednání KNM RMP dne 17. 1. 2008.

Komise RMP pro nakládání s majetkem dne 17. 1. 2008 doporučila RMP:

1. Nevyužít práva na odstoupení od smlouvy o budoucí smlouvě kupní na pozemky v k.ú. Plzeň 4 parc.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92, 2444,
2. Souhlasit se změnou smlouvy o budoucí smlouvě kupní na pozemky parc.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92, 2444, k.ú. Plzeň 4, spočívající v prodloužení lhůt stanovených na základě přijatých usnesení RMP a ZMP, a to tak, že se mění termín pro vydání kolaudačního rozhodnutí z 31. 12. 2007 na 31. 12. 2008 s tím, že při nedodržení termínu pro vydání kolaudačního rozhodnutí se sjednává možnost odstoupení od smlouvy a smluvní pokuta ve výši 500 tis. Kč, jednorázově splatná. Změna termínu předání kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Dostavba areálu f. CARIMEX - RENAULT Plzeň I. a II. etapa“ s doložkou o nabytí právní moci na Hospodářský odbor Magistrátu města Plzně, paní Jaroslavou Houserovou, z nejpozději do 30. 1. 2008 na nejpozději do 30. 1. 2009.
3. Zvýšení nájemného takto:  
za zastavěné pozemky 270,- Kč/m<sup>2</sup>/rok  
za nezastavěné pozemky 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Před podpisem dodatků ke Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a nájemní smlouvě budou:

1. uhrazeny veškeré dosavadní závazky vůči městu včetně nově stanoveného nájmu za zastavěné pozemky ve výši 270,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a nezastavěné pozemky ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok na dobu prodloužení nájemní smlouvy o rok.

2. Na účtu města složena kauce ve výši kupní ceny, která bude u zastavěné plochy stanovena ve výši 3 násobku aktuálního znaleckého ocenění.

(v době prodeje bude kupní cena aktualizována dle platné oceňovací vyhlášky ke dni prodeje)

V případě, že nedojde k dohodě obou smluvních stran a nebude uzavřen příslušný dodatek k nájemní smlouvě a smlouvě o budoucí smlouvě kupní do termínu 31. 3. 2008 z důvodu na straně nájemce a budoucího kupujícího, bude nájemní smlouva vypovězena a bude využito právo na odstoupení od smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

Dodatky k oběma smlouvám budou uzavřeny současně.

Na základě uvedeného doporučení komise ze dne 17. 1. 2008 bylo v meziobdobí dalšího předložení do KNM RMP (12. 6. 2008) vypracováno Správou veřejného statku města Plzně zaměření skutečně užívaných ploch, dle kterého byl vypracován i návrh usnesení.

Z tohoto zaměření vyplývá, že zápisem rozestavěné budovy do katastru nemovitostí paní Houserovou v roce 2005 došlo k rozdělení pozemku parc.č. 2412/18 k.ú. Plzeň 4, ze kterého vznikl nově označený pozemek parc.č. 2412/18 a 2412/97 k.ú. Plzeň 4, když není předmětem ani nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní. V případě, že by bylo doporučeno uzavřít dodatky, tak by byl rozšířen předmět nájmu a budoucího prodeje o tento pozemek.

Dne 11. 4. 2008 se uskutečnilo jednání na ÚMO Plzeň 4 za přítomnosti starosty, místostarosty a vedoucího stavebního odboru ÚMO Plzeň 4, zástupců HOSP a SVSMP. Z jednání vyplynul závěr, který byl předložen k projednání Radě městského obvodu Plzeň 4. Na základě usnesení RMO Plzeň 4 č. 090/08 ze dne 15. 4. 2008 je tento materiál předkládán k projednání RMP variantně. (zápis je přílohou této zprávy).

Po tomto jednání byla přijata usnesení RMO Plzeň 4, a to:

Usnesení RMO Plzeň 4 ze dne 15. 4. 2008, č. 090/08, kterým bylo doporučeno:

RMP souhlasit a ZMP schválit:

1) využití práva na odstoupení od smlouvy o budoucí smlouvě kupní na pozemky v k.ú. Plzeň 4 p.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92, 2412/97, 2444

2) postup při majetkoprávním řešení pozemků v k.ú. Plzeň 4 s paní Jaroslavou Houserovou, RČ: 396022/xxx, bytem Husova 966, Přeštice takto:

- uhradit veškeré dosavadní závazky vůči městu vzniklé ze správních řízení
- schválit ukončení a výpověď z NS č. 3011003172/51/05/04
- vymáhat veškeré dosavadní závazky vůči městu vč. bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním rozdílné výměry skutečně zastavěných a nezastavěných ploch oproti plochám uvedeným jako předmět nájmu v přeceněné NS, a to dva roky zpětně do zaplacení
- vyklidit pozemek v k.ú. Plzeň 4 p.č. 2444 tak, aby mohla být uzavřena NS s ŘSD v souvislosti s opravou mostu přes Úslavu na Rokycanské třídě

Dále bylo přijato usn. RMO Plzeň 4 ze dne 15. 4. 2008, č. 091/08, kterým bylo doporučeno:

n e s c h v á l i t

pronájem částí pozemků v majetku města Plzně

*důvod:* na předmětných částech pozemků bylo schváleno RMO P4 č. 036/08 ze dne 19. 2. 2008 bezdůvodné obohacení s podmínkou odstranění oplocení, uvedení do původního stavu a předání správci pozemků (SVSMP)

*předmět:* - část (1067 m<sup>2</sup>) pozemku p.č. 2412/12, k.ú. Plzeň 4, z celkové výměry 5915 m<sup>2</sup>, ostatní plocha

- část (127 m<sup>2</sup>) pozemku p.č. 2412/27, k.ú. Plzeň 4, z celkové výměry 646 m<sup>2</sup>, ostatní plocha

*žadatel:* Jaroslava HOUSEROVÁ, RČ: 396022/xxx  
bytem Husova 966, Přeštice

*účel nájmu:* podnikání - prodej ojetých vozidel

Na základě shora uvedených skutečností proběhlo jednání u primátora města Plzně dne 20. 5. 2008, když ze závěrů jednání vyplynul požadavek posouzení dalšího postupu projednání majetkoprávních vztahů s ohledem na rozestavěnou stavbu resp. na legalizaci této stavby. Z tohoto titulu vypracoval právní odbor stanovisko, ze kterého vyplývá, že jsou uzavřeny smluvní vztahy a dále, že paní Houserová realizuje stavbu v rozporu s vydaným stavebním povolením, a proto zahájil stavební úřad dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona řízení o odstranění stavby, resp. její části postavené v rozporu s vydaným stavebním povolením. V rámci řízení o odstranění stavby požádal stavebník v souladu s § 129 odst. 3 stavebního zákona o dodatečné povolení stavby. K této žádosti musí stavebník předložit stavebnímu úřadu veškeré doklady, které je nutné předložit k žádosti o stavební povolení, tedy i smlouvu s vlastníkem pozemku zakládající právo provést stavbu.

Pokud by město vypovědělo nájemní smlouvu, tak by stavebník nemohl doložit veškeré doklady nutné k žádosti o dodatečné povolení stavby, takže by stavební úřad nemohl stavbu dodatečně povolit, tzn., měl by nařídit její odstranění (Právní odbor MMP upozorňuje, že odstranění se týká jen té části stavby, která je postavena v rozporu se stavebním povolením). Žádost již byla podána a je otázka, zda stavebník nedoloží nájemní smlouvu dříve, než ji město stačí vypovědět.

Město je oprávněno nájemní smlouvu vypovědět, je to jeho právo, tzn., vypoví-li smlouvu, bude jednat v souladu se smlouvou a neporuší žádnou povinnost. Proto také nemůže připadat v úvahu náhrada škody, kde je předpokladem porušení povinnosti. Jediné, co by snad teoreticky připadalo v úvahu, je, že by se vypovězení smlouvy mohlo vykládat jako šikanózní výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy a je proto neplatný. Dle názoru Právního odboru MMP tomu tak ale v našem případě není. Už z toho důvodu, že není problém prokázat, že stavebník jedná v rozporu se stavebním povolením a staví něco jiného, než k čemu byla smlouva uzavřena (dle informací od OSS MMP jsou v objektu vybudovány místnosti pro ubytování, ačkoli dle čl. II. nájemní smlouvy a dle stavebního povolení měla být postavena stavba areálu obchodu a služeb a parkoviště). Tzn., že porušuje i nájemní smlouvu tím, že užívá předmět nájmu k jinému účelu, než který byl smlouvou sjednán.

Výpovědí nájemní smlouvy se však město zbaví nároku na nájemné a bude se muset domáhat namísto nájemného vydání bezdůvodného obohacení, přičemž případný soudní spor o vydání bezdůvodného obohacení je komplikovanější, než spor o dlužné nájemné.

Spíše je třeba vzít v úvahu skutečnost, že rozhodne-li stavební úřad o odstranění stavby, bude nutné vypracovat projekt na odstranění stavby a následně uložit stavebníkovi stavbu odstranit. Neodstraní-li stavbu stavebník, odstraní ji stavební úřad v rámci exekučního řízení a náklady na odstranění bude vymáhat po stavebníkovi. Dle informací OSS MMP by se náklady na

projekt a realizaci odstranění stavby pohybovaly v řádech milionů korun. Jelikož je stavebníkem paní Houserová, která je údajně v důchodu, je otázkou, zda by bylo město při vymáhání nákladů na odstranění stavby úspěšné.

Odstoupení od smlouvy budoucí kupní nemá žádný vliv na případné odstranění stavby, nicméně to nic nevyřeší, protože město bude mít pozemky pod cizí stavbou, které nebude moci užívat a bude se muset domáhat úhrady nájemného nebo bezdůvodného obohacení (v případě vypovězení nájemní smlouvy) po vlastníkově stavby.  
(text celého stanoviska je přílohou této zprávy)

Dne 21. 5. 2008 požádala SVSMP paní Houserová o vyjádření k dostavbě areálu CARIMEX-RENAULT – Plzeň, z níž vyplývá, že žadatelka hodlá v dostavovaném areálu vybudovat též prostory pro ubytovací služby, což je v rozporu s účelem nájemní smlouvy.

Stavební úřad však opětovně konstatoval, že stavba se provádí v rozporu s původním stavebním povolením a naposledy vydaným dodatečným povolením změny stavby. Toto řízení nebylo dosud ukončeno z důvodu, že stavebnice naprosto nespolupracuje se stavebním úřadem.

Mimo tuto stavbu bylo na STAV MMP (dříve OSS MMP) vedeno také řízení vodoprávním úřadem, a to o stavbě protipovodňové zdi, která současně slouží jako opěrná zeď pro část stavby a parkoviště pozemní stavby. Stavba je hotova, ale stavebnice nedoložila základní podklady pro to, aby mohlo být v řízení posouzeno, zda ji lze dodatečně povolit či ne. Zásadní otázkou je pak opět kvalita stavby a použitého materiálu, kde opět není doloženo, že stavba v tomto provedení je bezpečná.

Společným jmenovatelem staveb takto prováděných byla nemožnost dohledat odbornou firmu či osobu, která by garantovala kvalitu takto prováděné stavby. Investor prostřednictvím pana Housera odmítal sdělit, kdo stavbu provedl, kdo zde prováděl odborný dozor, nebyl veden stavební deník, stavba nebyla prováděna dle projektové dokumentace. Stavební úřad vedl několik řízení o přestupku ve stavebnictví, alespoň z části jsou i po provedených odvolacích řízeních uloženy pokuty vymahatelné.

Stavební úřad obecný a specifický byly značně benevolentní k obstrukcím stavebnice, a to z toho důvodu, že tento postup vyžadoval odvolací orgán, který trval na tom, aby bylo umožněno stavebnici v maximální možné míře předložit požadované podklady pro dodatečné povolení stavby. Výsledkem je stav, kdy přes výzvy a jednání iniciované stavebním úřadem nejsou předloženy základní dokumenty, projekt, ani potřebná vyjádření a souhlasy.

RMP svým usnesením č. 836 ze dne 3. 7. 2008 schválila ukončení nájmu a výpověď nájemní smlouvy č. 3011003172/51/05/04, uzavřené 30. 12. 2004 mezi městem Plzní a paní Jaroslavou Houserovou, bytem Husova 966, Přeštice, na nájem pozemků v k.ú. Plzeň 4 p.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92, 2412/97, 2444 a vymáhání bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním rozdílné výměry skutečně zastavěných a nezastavěných ploch oproti plochám uvedených jako předmět nájmu v nájemní smlouvě, a to 2 roky zpětně do zaplacení.

Současně RMP souhlasila s využitím práva na odstoupení od smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené mezi městem Plzní a paní Jaroslavou Houserovou ve věci budoucího prodeje pozemků resp. jejich částí v k.ú. Plzeň 4 p.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92, 2412/97, 2444 z důvodu nevydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Dostavba areálu f. CARIMEX – RENAULT I Plzeň I. a II. etapa“ ve stanovené lhůtě a doporučila Zastupitelstvu města Plzně schválit odstoupení od smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 473 ze dne 4. 9. 2008 schválilo využití práva města Plzně na odstoupení od smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené mezi městem Plzní a paní Jaroslavou Houserovou ve věci budoucího prodeje pozemků resp. jejich částí v k.ú. Plzeň 4 p.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/64, 2412/92, 2412/97, 2444 z důvodu nevydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Dostavba areálu f. CARIMEX – RENAULT I Plzeň I. a II. etapa“ ve stanovené lhůtě.

Dne 5. 9. 2008 byla na základě výše uvedených usnesení RMP a ZMP doporučeně paní Jaroslavě Houserové zaslána výpověď z nájemní smlouvy, která se vrátila jako nevyzvednutá. Současně bylo téhož dne odesláno paní Houserové bezdůvodné obohacení ve smyslu usnesení RMP č. 836 ze dne 3. 7. 2008 na částku 60.950,- Kč, které se vrátilo rovněž jako nevyzvednuté.

Dne 29. 9. 2008 byla zaslána podruhé výpověď z nájemní smlouvy, která se rovněž vrátila dne 20. 10. 2008 jako nevyzvednutá. V nájemní smlouvě č. 3011003172/51/05/04 ze dne 30. 12. 2004 je uvedeno ujednání, že v případě, že nebude možné doručit na adresu nájemce uvedenou na první straně nájemní smlouvy v označení smluvních stran (Husova 966, Přeštice), považuje se za den doručení den uložení zásilky u poštovního úřadu vyznačení na doručence opětovně odeslaného dopisu. Na vráceném dopisu je uvedeno uložení zásilky dne 1. 10. 2008.

Dne 30. 9. 2008 se z podnětu Jaroslavy Houserové obrátila na primátora města Plzně dopisem advokátní kancelář ČALFA, BARTOŠÍK a partneři, a to aby věc byla dořešena.

Dne 8. 10. 2008 zaslala primátorovi města Plzně další dopis s návrhem řešení paní Jaroslava Houserová.

Rada města Plzně usnesením č. 1553 ze dne 27. 11. 2008 schválila podmínky pro obnovení jednání o majetkoprávních vztazích za daných podmínek s žadatelkou paní J. Houserovou. Žadatelka však podmínky přijatého usnesení nesplnila.

Dále bylo přijato usnesení Rady města Plzně č. 271 ze dne 28. 3. 2013, které bylo předloženo TÚ a bylo schváleno uzavření smlouvy o zřízení bezúplatného věcného břemene ve prospěch města Plzně a dále bylo schváleno neuzavírat s paní Houserovou věcné břemeno právo stavby. Ani toto usnesení ze strany žadatelky naplněno nebylo.

Usnesením č. 470 ZMP ze dne 10. 10. 2013 nebyl schválen prodej pozemků, informace o přijatém usnesení RMP a ZMP bylo sděleno žadateli.